

Buchloe

Reihenmittelhaus Buchloe

Número da propriedade: 25142037



PREÇO DE COMPRA: 530.000 EUR • ÁREA: ca. 118 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 282 m²

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Numa vista geral

Número da propriedade	25142037
Área	ca. 118 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 14000 EUR (Venda)

Preço de compra	530.000 EUR
Natureza	Casa em banda
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	10.09.2035	Procura final de energia	173.80 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

O imóvel



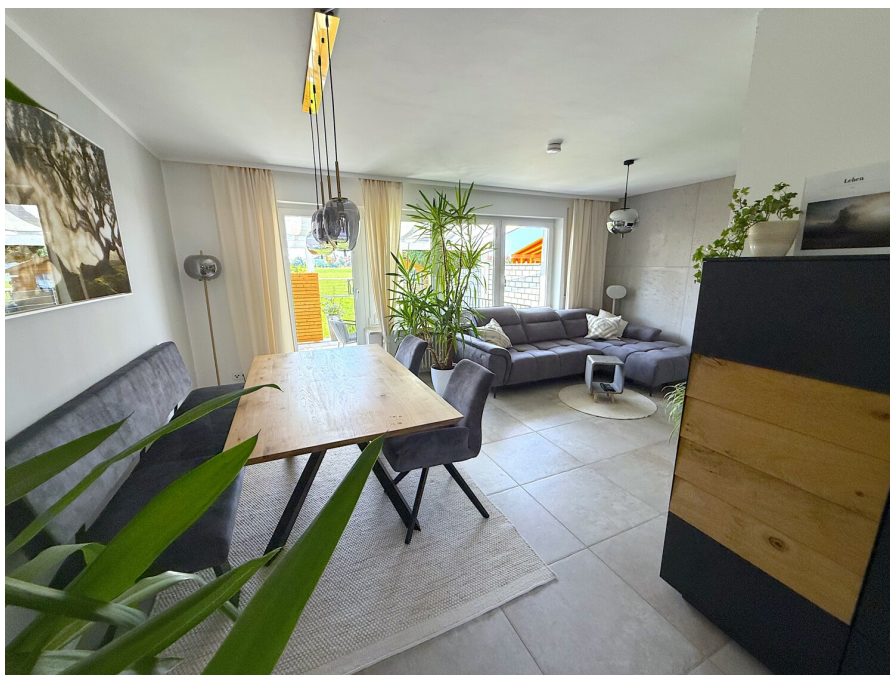
Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

O imóvel



Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

O imóvel



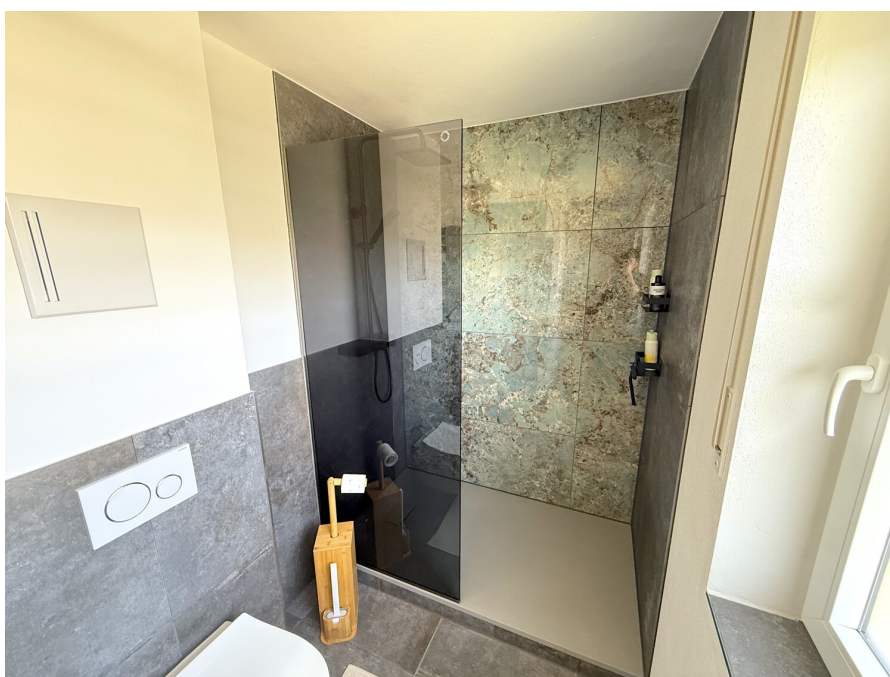
Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

O imóvel



Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

O imóvel



Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

O imóvel



Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

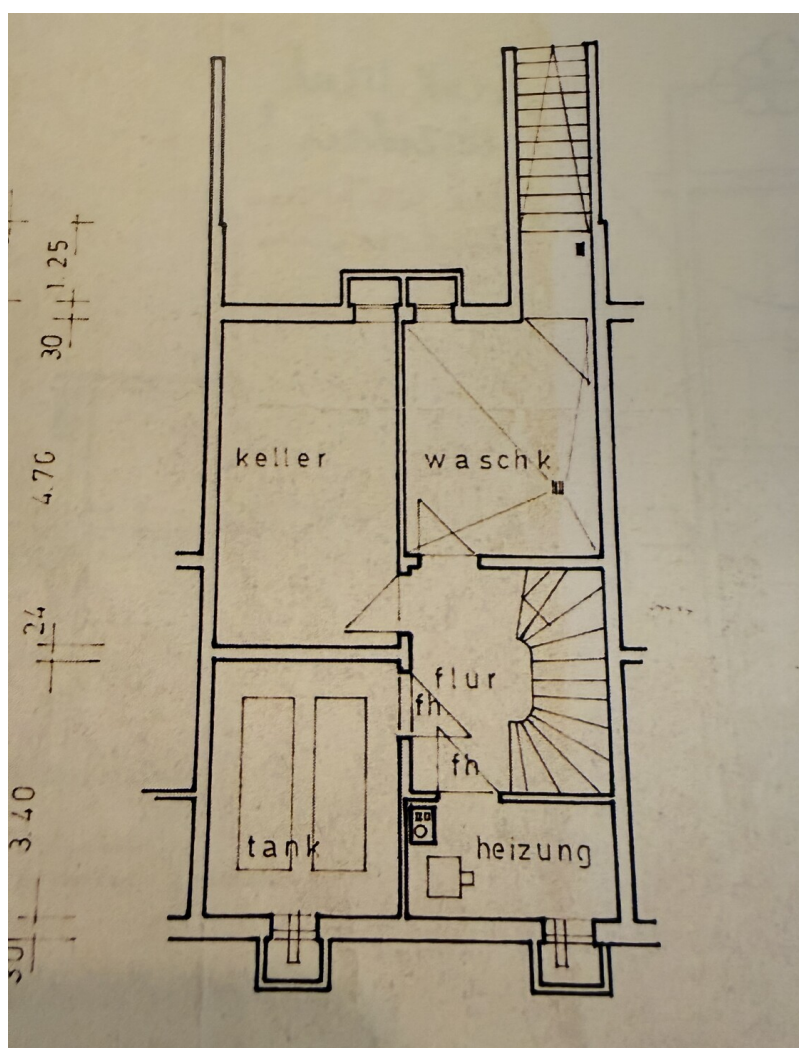
Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

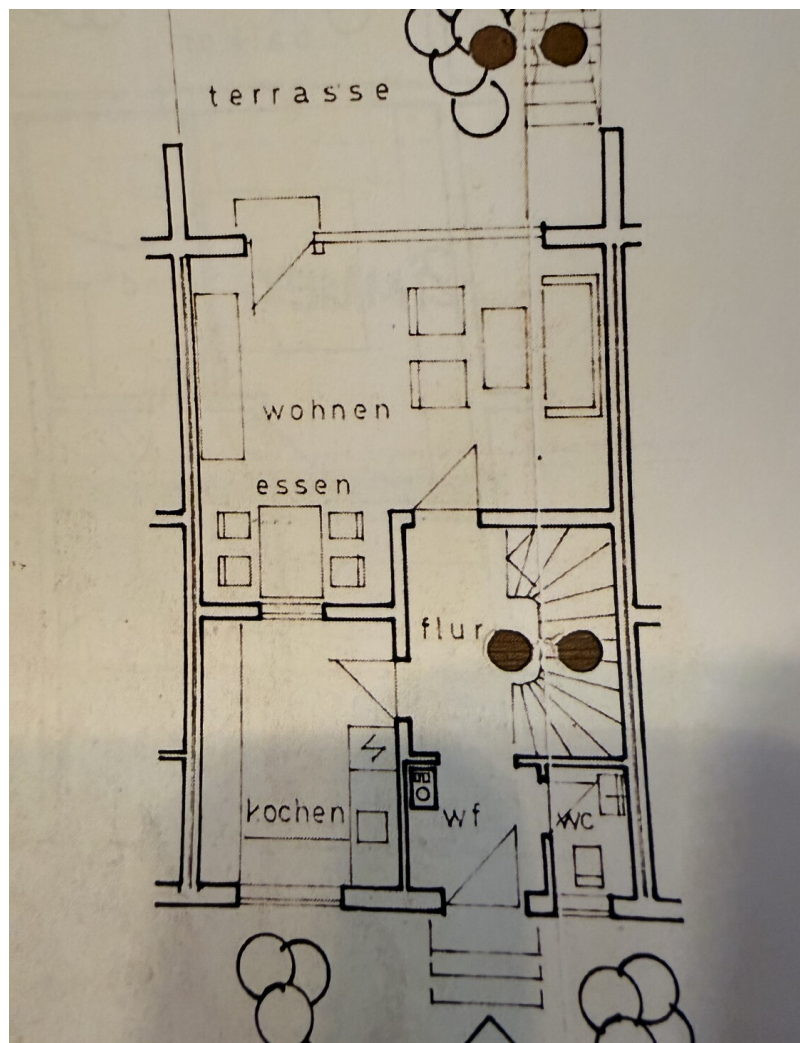
O imóvel

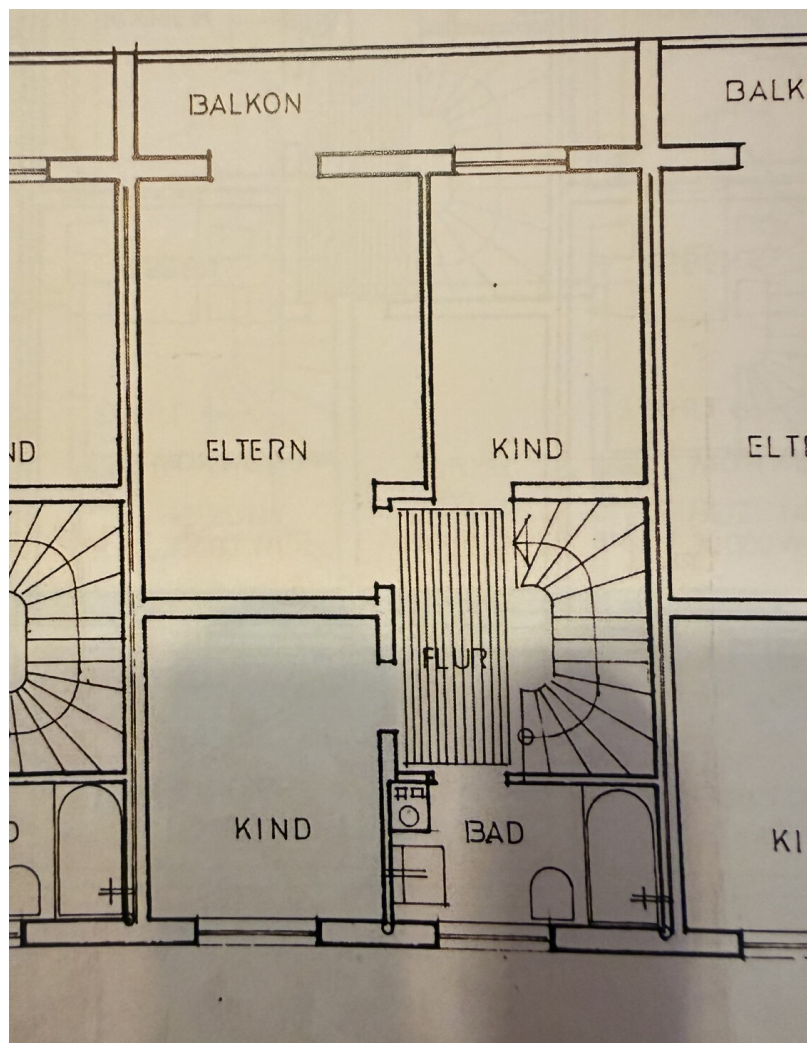


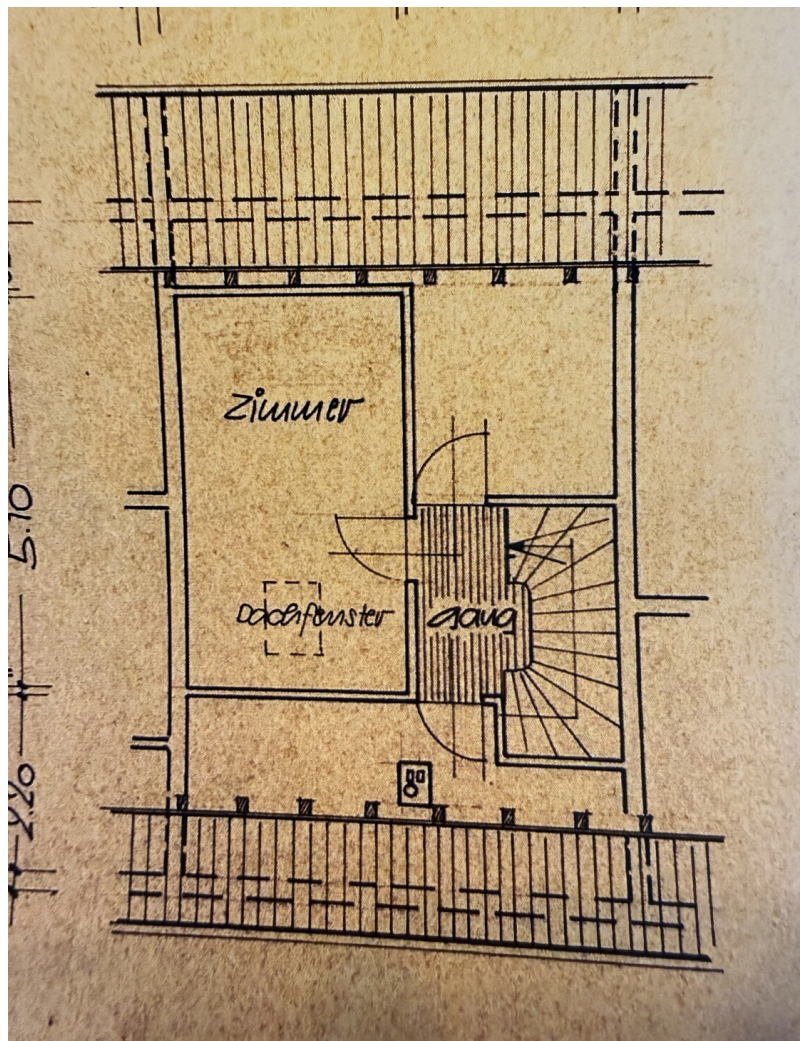
Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Plantas dos pisos









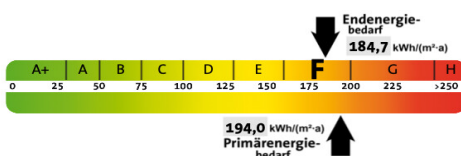
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-005978482

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 50,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H^*

Energetische Qualität der Gebäudenulle H_T	
Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)
Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]184.7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien³: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG¹
 - ☐ Hausübergabestation (Wärmnetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

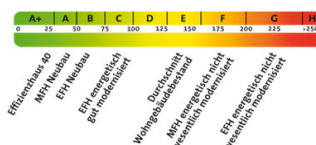
[illegible]

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
Summe¹ [%]:	

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹⁾siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²⁾nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³⁾Mehrfachnennungen möglich

^{*)}EEH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ¹⁾Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ²⁾Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

¹⁾nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ²⁾Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ³⁾Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ⁴⁾Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärmeverbrauch

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Uma primeira impressão

Dieses vollständig renovierte Reihenhaus aus dem Baujahr 1972 vereint modernes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 118 m² verteilt sich auf drei Ebenen und bietet flexibel nutzbare Räume, die individuellen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Das ca. 282 m² große Grundstück eröffnet darüber hinaus Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 wurden nicht nur alle technischen und optischen Bereiche erneuert, sondern auch Grundrisse sorgfältig angepasst, um zeitgemäße Ansprüche an das Wohnen zu erfüllen. Das gesamte Gebäude präsentiert sich daher in einem neuwertigen Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterflächen ausgestattet ist. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Verbindung von innen und außen. Angrenzend befindet sich die offene Küche, welche mit modernen Einbauten und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet wurde. Die stilvolle Gestaltung und die ausgewählten Materialien sorgen für ein zeitloses Gesamtbild.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, beide mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Darüber hinaus wurde bei der Raumaufteilung besonderer Wert auf Funktionalität und Privatsphäre gelegt. Das stilvolle Tageslichtbad mit moderner Sanitärkeramik und einer großzügigen Dusche ist 2023 ebenfalls vollständig erneuert worden. Ein weiteres Highlight ist der zusätzliche, flexibel nutzbare Raum, der sich sowohl als Büro als auch als Gästezimmer eignet.

Fenster, Türen, Bodenbeläge, wurden im Zuge der Sanierung ausgetauscht. Eine hochwertige Ausstattung mit attraktiven Bodenbelägen, modernen Wandgestaltungen und praktischen Details prägt das gesamte Haus.

Der Außenbereich bietet Platz für Erholung und Freizeitgestaltung, während der Vorgarten das gepflegte Erscheinungsbild unterstreicht. Zu dem Reihenhaus gehört zudem ein eigener Garagen Stellplatz, welcher für 14.000 Euro dazu erworben werden muss. Damit beläuft sich der Gesamtbetrag der Immobilie auf 544.000 Euro.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen aus. Ruhige Straßenführungen sowie das familienfreundliche Umfeld runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von der Qualität dieser Immobilie und entdecken Sie die Vorzüge eines frisch modernisierten Zuhauses, das sowohl durch Funktionalität als auch durch Wohnkomfort überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Detalhes do equipamento

- Garagenstellplatz
- modernes neues Badezimmer
- ausgebauten Dachgeschoss
- hochwertige Küche inkl Elektrogeräte
- neue hochwertige Böden
- 2023 renoviert
- Pergola
- gepflegter Vorgarten
- Voll unterkellert
- Isolierte Kunststofffenster

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Buchloe, im Landkreis Ostallgäu, das auch als „Tor zum Allgäu“ bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Verkehrsanbindung:

Dank der direkten Nähe zum Bahnhof Buchloe bestehen ausgezeichnete Zugverbindungen nach München, Augsburg und Memmingen. Über die Autobahn A96 sowie die Bundesstraße B12 ist auch das überregionale Straßennetz schnell erreichbar – ideal für Pendler.

Infrastruktur & Versorgung:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für eine familienfreundliche Infrastruktur.

Freizeit & Umgebung:

Das Stadtzentrum mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Zudem bietet die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten im Allgäu einen hohen Erholungswert und vielseitige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Fazit:

Die Lage verbindet Ruhe und Wohnkomfort mit hervorragender Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25142037 - 86807 Buchloe

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com